

# USNESENÍ

Krajský soud v Ostravě rozhodl samosoudkyní JUDr. Marcelou Kernbachovou v právní věci navrhovatele **Ing. Romana S.**, nar. xxx, bytem xxx, za účasti **Společenství vlastníků Hřbitovní 1318/52, Nový Jičín**, se sídlem Nový Jičín, Hřbitovní 1318/52, PSČ 741 01, **identifikační číslo 285 69 296**, zastoupené **Mgr. Marcelem Labounkem**, advokátem, se sídlem Rožnov pod Radhoštěm, Meziříčská 774, PSČ 756 61, o **neplatnost usnesení schůze ze dne 11.01.2016**

t a k t o :

- I. Návrh na vyslovení neplatnosti usnesení Shromáždění vlastníků Hřbitovní 1318/52, Nový Jičín, se sídlem Nový Jičín, Hřbitovní 1318/52, PSČ 741 01, identifikační číslo 285 69 296, konaného dne 11.01.2016, kterým byly schváleny pod bodem 5. nové stanovy, s e z a m í t á .
- II. Řízení s e ve zbývající části z a s t a v u j e .
- III. Navrhovatel j e p o v i n e n zaplatit Společenství vlastníků Hřbitovní 1318/52, Nový Jičín, se sídlem Nový Jičín, Hřbitovní 1318/52, PSČ 741 01, identifikační číslo 285 69 296, na nákladech řízení částku 15.288,80 Kč, k rukám advokáta, a to do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozhodnutí.

O d ů v o d n ě n í :

Návrhem ze dne 08.03.2016, který došel zdejšímu soudu dne 08.04.2016, se navrhovatel domáhal, aby soud rozhodl, že usnesení shromáždění Společenství vlastníků Hřbitovní 1318/52, Nový Jičín (dále jen „SVJ“), kromě usnesení bodu 6), je neplatné.

U jednání dne 13.12.2016 vzal navrhovatel návrh na vyslovení neplatnosti usnesení, přijatých shromážděním SVJ dne 11.01.2016 zpět, vyjma usnesení přijatého pod bodem 5) zápisu, kterým byla schválena změna stanov SVJ.

Navrhovatel na jednání, konaném dne 13.12.2016, byl vyzván k doplnění tvrzení, z jakého důležitějšího důvodu se domáhá vyslovení neplatnosti usnesení o schválení změn stanov SVJ. Navrhovatel tvrdil, že důležitý důvod spočívá v tom, že byly schvalovány nové stanovy, a že:

- 1) pozvánka na shromáždění mu byla doručena 14 dní před konáním shromáždění SVJ, tedy nebyla dodržena 15 denní lhůta pro doručení pozvánky přede dnem konání shromáždění,
- 2) neměl možnost se seznámit s návrhem stanov před konáním shromáždění SVJ, protože stanovy nebyly na domovní vývěsce vyvěšeny, neboť domovní vývěska neexistuje a návrh stanov si u předsedy N. vyzvednout nemohl, protože předseda N. s ním nekomunikuje,
- 3) změna stanov nebyla schválena  $\frac{3}{4}$  většinou hlasů přítomných členů, protože Ludmila Š. nemohla na základě udělené plné moci vlastníkem bytu č. 6 s 12,58 % hlasovat,
- a 4) před každým usnesením nebyla zjišťována usnášeníschopnost shromáždění. Důležitý důvod, pro nějž se domáhá vyslovení neplatnosti usnesení o změně stanov, spočívá v tom, že byla schválena změna stanov, což plyne i z rozhodnutí NS ČR 28 Cdo 3246/2007.

Navrhovatel spatřuje důležitý důvod i v tom, že stanovy jsou v člancích 4.1, písm. h), i), j), m), 4.2 písm. e), 6.5, 7.6, 7.7, 7.8 písm. g), h), 7.10, 7.11, 7.12, 9.1, 9.2, 9.5 písm. d), 13.2, 13.4 písm. d, e), g), i) a článku 13.11. stanov SVJ, schválených dne 11.01.2016 v rozporu s ustanoveními § 236 OZ, § 249 OZ, § 253 OZ, § 245 odst. 2 a 3 OZ, § 257 až 259 OZ, § 1178 OZ, § 1200 OZ, § 1207 OZ, § 1179 OZ a § 1209 OZ.

SVJ navrhlo zamítnutí návrhu. Návrh stanov byl vyvěšen stejně jako pozvánka na domovních dveřích z vnitřní strany. Dne 11.01.2016 se konalo shromáždění SVJ, které však žádné usnesení neschválilo z důvodu námitek navrhovatele. Shromáždění vlastníků se svolává pozvánkou doručenou vlastníků osobně, pouze navrhovatel je pozvánka zasílána doporučenou listovní zásilkou. Na pozvánce bylo uvedeno, kde se mohou zájemci s návrhem stanov seznámit.

Z úplného výpisu rejstříku SVJ, oddíl S, číslo vložky 6403, soud zjistil, že SVJ bylo do veřejného rejstříku zapsáno 14.07.2008, a že statutárním orgánem je předseda společnosti vlastníků Antonín N., s datem vzniku funkce dne 16.11.2016.

Z pozvánky ze dne 17.12.2015 bylo zjištěno, že předseda společnosti Antonín N. svolal shromáždění SVJ na den 11.01.2016. Pod bodem 2. programu shromáždění je uvedena změna stanov – přijetí nového úplného znění. V textu pozvánky je upozornění, že návrh nového úplného znění stanov SVJ je vyvěšen na domovní vývěsce a je také k nahlédnutí u pověřeného vlastníka.

Z obálky k doručence RR781229855CZ ze dne 28.12.2015 soud zjistil, že dne 28.12.2015 byla podána na poště listovní zásilka, která byla, dle oznámení pošty pro navrhovatele dne 29.12.2015

uložena na poště k vyzvednutí, což bylo navrhovatelem oznámeno držitelem poštovní licence dne 29.12.2015.

Ze zápisu o shromáždění SVJ ze dne 11.01.2016, sepsaného Martou P., soud zjistil, že pod bodem 5. shromáždění byla schválena změna stanov. Pro přijetí stanov bylo 7 osob, proti 1 a nikdo se nezdržel. Podle zápisu přítomní vlastníci mimo navrhovatele prohlásili, že podklady pro rozhodnutí obdrželi včas.

Ze stejnopisu notářského zápisu ze dne 22.02.2016, sp. zn. NZ 127/2016, N 12/2016, včetně prezenční listiny ze dne 11.01.2016, soud zjistil, že shromáždění SVJ, konané dne 11.01.2016, se účastnilo 100 % všech vlastníků jednotek. Součástí notářského zápisu jsou stanovy SVJ, které byly schváleny 75,22 % hlasů přítomných vlastníků jednotek, tj. 75,22 % hlasů všech vlastníků jednotek, proti bylo 24,78 %.

Z plné moci ze dne 08.01.2016, resp. 31.12.2015, soud zjistil, že Marcela U. zmocnila Ludmilu Š. k zastoupení a hlasování na shromáždění SVJ.

Z výslechu svědkyně Jitky H. soud zjistil, že se v prosinci 2015 mělo konat shromáždění SVJ, za účelem schválení nových stanov SVJ. Shromáždění v prosinci 2015 však nové stanovy neschválilo. Nové shromáždění bylo svoláno na 11.01.2016. Svědkyně na domovních dveřích vyvěsila oznámení svolání shromáždění na den 11.01.2016 a na topení u vchodu do domu pověsila svazek obsahující návrh stanov.

Z výslechu svědka Mgr. Lukáše R., notářského kandidáta, soud zjistil, že připravil návrh stanov na shromáždění, konané v prosinci 2015, i na shromáždění SVJ konané dne 11.01.2016. Na prosincovém shromáždění SVJ nebyly stanovy schváleny z důvodu nedostatečného počtu hlasů pro přijetí stanov. V průběhu shromáždění SVJ dne 11.01.2016 byly navrhovatelem vzneseny námitky, které měly povahu procedurálních pochybení, avšak navrhovatel neuvedl žádnou věcnou konkrétní námitku. Navrhovatel vznesl námitku pozdního doručení pozvánky, nepředložil však doklad o tom, kdy mu byla doručena pozvánka. Byl vyhotoven notářský zápis o rozhodnutí orgánu společenství SVJ o schválení stanov. Všichni přítomní vlastníci, kromě navrhovatele, hlasovali pro přijetí stanov.

Ze sdělení navrhovatele bylo zjištěno, že navrhovatel před shromážděním, konaným dne 11.01.2016, nekontaktoval pověřeného vlastníka N. a nepožadoval nahlédnutí do návrhu stanov dle oznámení na pozvánce.

Podle ustanovení § 1209 OZ je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

Po stránce skutkové mezi bylo mezi účastníky nesporné, že navrhovatel je vlastníkem bytové jednotky v záhlaví uvedeného SVJ, a že na shromáždění SVJ dne 11.01.2016 hlasoval proti přijetí nových stanov SVJ. Úplným výpisem z rejstříku SVJ, oddíl S, číslo vložky 6403, bylo prokázáno, že statutárním orgánem je předseda SVJ Antonín N. Pozvánkou ze dne 17.12.2015 bylo prokázáno, že pověřený vlastník, předseda SVJ Antonín N., svolal na den 11.01.2016 shromáždění SVJ na jehož programu bylo i hlasování o novém úplném znění stanov, přičemž vlastníci byli upozorněni, že návrh nového úplného znění stanov SVJ je vyvěšen na domovní vývěsce a je také k nahlédnutí u pověřeného vlastníka. Obálkou RR781229855CZ ze dne 28.12.2015 bylo prokázáno, že dne 28.12.2015 byla podána na poště listovní zásilka, která byla dle oznámení pošty pro navrhovatele dne 29.12.2015 uložena na poště k vyzvednutí, což bylo navrhovateli oznámeno dne 29.12.2015. Zápisem ze shromáždění SVJ ze dne 11.01.2016, provedeného Martou P., bylo prokázáno, že pro změnu stanov, bod 5. Shromáždění, bylo 7 osob, proti 1 a nikdo se nezdržel. Podle zápisu přítomní sdělili, že podklady pro rozhodnutí obdrželi včas a nemají námitek k jejich projednání (mimo navrhovatele). Notářským zápisem ze dne 22.02.2016, sp. zn. NZ 127/2016, N 12/2016, o rozhodnutí shromáždění vlastníků i zápisem SVJ, konaného dne 11.01.2016, bylo prokázáno, že shromáždění se účastnili vlastníci mající 100 % všech hlasů, nové znění stanov bylo schváleno 75,22 % všech hlasů, proti bylo 24,78 %. Notář osvědčil působnost i usnášeníschopnost shromáždění. Notářským zápisem bylo prokázáno, že Antonín N. byl odvolán z funkce pověřeného vlastníka a zvolen předsedou SVJ. Podle zápisu navrhovatel vznesl námitku, že pro doručení pozvánky na shromáždění a její vyvěšení nebyla dodržena 15 denní lhůta, před konáním shromáždění. Výpovědí svědkyně Jitky H. bylo prokázáno, že pozvánka na shromáždění byla vyvěšena ve společných prostorách domu, kde byl také vyvěšen návrh stanov. Skutečnost, že ostatním vlastníkům byla pozvánka včas doručena je prokázána i jejich prohlášením, které je uvedeno v notářském zápisu. Výpovědí svědka Mgr. Lukáše R. bylo prokázáno, že v průběhu shromáždění SVJ dne 11.01.2016 byly navrhovatelem vzneseny námitky, které se týkaly procedurálních pochybení při svolání shromáždění, avšak navrhovatel neuvedl žádnou věcnou konkrétní námitku. Navrhovatel, ačkoli mu byla doručena pozvánka s upozorněním, že může do stanov nahlédnout u pověřeného vlastníka N., jej o nahlédnutí či kopii návrhu stanov nepožádal, což bylo prokázáno tvrzením navrhovatele.

Soud řízení ohledně části návrhu, jímž se navrhovatel domáhal vyslovení neplatnosti všech usnesení (vyjma bodu 6 zápisu) zastavil, protože soud neshledal zvláštní zájem na pokračování v řízení, když s ohledem na průběh hlasování na předmětném shromáždění, zde není jiný přehlasovaný vlastník, jež by byl aktivně legitimován k podání návrhu (§ 91 zák. č. 292/2013 Sb. ve spojení s § 1209 o.z.).

Po stránce právní soud návrh navrhovatele posoudil podle ustanovení § 1209 o.z. podle něhož se může přehlasovaný vlastník jednotky, je-li pro to důležitý důvod domáhat, aby soud o záležitosti rozhodl. Z uvedeného ustanovení plyne, že pouze přehlasovaný vlastník se může domáhat vyslovení neplatnosti usnesení SVJ, je-li pro to důležitý důvod.

Důležitý důvod ve smyslu ustanovení § 1209 OZ pro soudní přezkum usnesení SVJ je navrhovatel povinen tvrdit a k tvrzení navrhnout důkazy. Přitom nelze tvrdit jakýkoliv důvod, protože jen důležitý důvod vede k možnosti meritorního přezkoumávání správnosti přijatého rozhodnutí orgánu společenství.

1) Důležitý důvod pro přezkum, spočívající ve skutečnosti, že pozvánka na shromáždění byla navrhovateli doručena 14 dní před konáním shromáždění SVJ, a tedy nebyla dodržena 15 denní lhůta pro doručení pozvánky před dnem konání shromáždění, soud neshledal, protože i lhůta 14 dnů je dostatečně dlouhou lhůtou pro přípravu na jednání SVJ, přičemž toto porušení stanov či zákona nemělo závažné právní následky, když se navrhovatel shromáždění účastnil.

2) Důležitý důvod, spočívající ve skutečnosti, že navrhovatel se neměl možnost se seznámit s návrhem stanov před konáním shromáždění SVJ, protože stanovy nebyly na domovní vývěsce vyvěšeny, když domovní vývěska neexistuje a o návrh stanov pověřeného vlastníka N. nepožádal, protože N. s ním nekomunikuje, není dán. Navrhovatel se sám zbavil možnosti seznámit se s návrhem změny stanov, když u N. neuplatnil žádost o zpřístupnění návrhu stanov, což sám potvrdil. I mimo tuto skutečnost soud má za prokázané, že stanovy byly k nahlédnutí ve vestibulu domu, kde je umístila svědkyně Jitka H., tedy bylo věcí navrhovatele, aby se s návrhem stanov seznámil.

3) Důležitý důvod, spočívající ve skutečnosti, že změna stanov nebyla schválena  $\frac{3}{4}$  většinou hlasů přítomných členů, protože Ludmila Š. nemohla na základě udělené plné moci vlastníkem bytu č. 6 s 12,58 % hlasovat, není důležitým důvodem pro přezkum, neboť je zřejmé že tato argumentace navrhovatele vychází z právní úpravy zák. č. 72/94 Sb. o vlastnictví bytů a judikatury před rokem 2013. Předmětné shromáždění SVJ se konalo 11.01.2016, tedy za účinnosti nového občanského zákoníku. Podle § 441 a násl. o.z. ujednají-li si to strany zastupuje jedna z nich druhou v ujednaném rozsahu jako zmocněnec. Jinak řečeno, žádné ustanovení nového občanského zákoníku nestanoví omezení pro zastupování či hlasování při jednání shromáždění SVJ, tedy Ludmila Š. mohla na základě udělené plné moci vlastníkem bytu č. 6 s 12,58 % hlasovat.

Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12.02.2015, sp. zn. 29 Cdo 3024/2012, usnesení shromáždění vlastníků jednotek o změně stanov společenství je (zpravidla) důležitou záležitostí ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. I podle nové právní úpravy § 1209 o.z. důležitým důvodem pro věcný přezkum návrhu navrhovatele je skutečnost, že se domáhá vyslovení neplatnosti usnesení, jímž byly schváleny nové stanovy, protože tyto upravují práva a povinnosti členů SVJ.

K námitce, že stanovy v článku IV.1 písm. h), i), j), m) jsou v rozporu s o.z., pak v této části soud neshledává rozpor stanov se zákonem, neboť podle ustanovení článku IV odst. 1 písm. h) stanovy upravují právo nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i účetních knih a dokladů; nahlížení společnosti vlastníkovu jednotky umožní na základě jeho písemné žádosti doručené k rukám statutárního orgánu společenství; nahlížející vlastník jednotky se zavazuje zachovávat vůči třetím osobám mlčenlivost o skutečnostech vyplývajících z uzavřených smluv, podle téhož ustanovení písm. j), i) má vlastník právo seznámit se s podklady týkajícími se pořadu jednání zasedání shromáždění, na něž odkazuje pozvánka na zasedání shromáždění společenství, nahlížet do zápisu ze zasedání shromáždění; nahlížet do zápisu společenství vlastníkovu jednotky umožní na základě jeho písemné žádosti doručené k rukám statutárního orgánu společenství, podle písm. j) má vlastník právo obdržet sdělení, jména, adresy jakéhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě, sdělení společenství vlastníkovu jednotky poskytne na základě jeho

písemné žádosti doručené k rukám statutárního orgánu společenství, a podle písm. m) sdělit statutárnímu orgánu společenství pro účely doručování svou emailovou adresu. Žádné z těchto ustanovení, které se týkají práv vlastníků bytových jednotek není v rozporu s kogentním ustanovením zákona ani s tvrzeným rozporem s ustanovením § 236 O.Z., který obsahuje ustanovení o vedení seznamu členů spolku. V případě SVJ je seznam členů patrný ze zápisu vlastnických práv v katastru nemovitostí a veřejně přístupný, proto se neuplatní ustanovení § 236 o.z.

Článek IV.2 stanov písm. e) upravuje povinnost oznámit společenství bez zbytečného dokladu změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce a to písemným oznámením k rukám statutárního orgánu společenství, to platí i tehdy, přenechá-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě. Tato úprava není v rozporu s kogentní úpravou občanského zákoníku. Je legitimním požadavkem SVJ, aby vlastník jednotky sdělil SVJ, jakým způsobem využívá svoji jednotku, pokud v této jednotce bydlí více lidí, aby toto SVJ oznámil, zejména proto, že tato povinnost není dle názoru soudu zásahem do práva dispozice s jednotkou, ale jde o realizaci práv ostatních vlastníků bytových jednotek na informace. Je zřejmé, že specifická úprava vlastnictví bytů vyžaduje jistou míru spoluodpovědnosti za chod a správu nemovitosti, když bytové jednotky nejsou ve vzduchoprázdnu, z čehož plyne, že vlastníci jsou i spoluvlastníky společných částí domu, a že tedy ostatní vlastníci bytových jednotek v téže nemovitosti mají právo vědět, kdo v předmětné bytové jednotce bydlí, či z jakého důvodu se v předmětném domě zdržuje a využívá společné prostory domu.

Ustanovení článku VI.5 upravuje zmocnění jiného člena téhož orgánu, voleného orgánu SVJ, aby na jednání orgánu SVJ za něho hlasoval při jeho neúčasti. Úprava stanov není v rozporu s kogentním ustanovením zákona. Z ustanovení § 159 odst. 2 o.z. je zřejmé, že člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. Tedy ani tento článek VI.5 není v rozporu s právní úpravou o.z.

Podle článku VII.6 shromáždění se svolává k zasedání písemnou pozvánkou, zaslanou všem vlastníků jednotek na adresu evidovanou podle ustanovení písm. d) bodu IV.2 stanov, a to ve lhůtě nejméně 15 dnů před jeho konáním. Pozvánku na zasedání shromáždění je možné vlastníku jednotky doručit osobně proti podpisu. Sdělí-li vlastník jednotky společenství pro účely doručování svou emailovou adresu, považuje se pozvánka za doručenou také jejím odesláním na tuto emailovou adresu. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas, pořad zasedání. Ve lhůtě uvedené v tomto bodě stanov se pozvánka rovněž vyvěsí v domě na domovní vývěsce. Rovněž tato úprava článku VII.6 stanov není v rozporu s úpravou zákona, neboť zákon v ustanovení § 1207 pouze stanoví, kdo svolává shromáždění vlastníků, avšak nestanoví, jakým způsobem má být shromáždění vlastníků svoláno. Úprava obsažená v článku VII.6, dle názoru soudu je úpravou, která závisí na vůli jednotlivých vlastníků bytových jednotek, kteří takovýto způsob svolání shromáždění vlastníků ve svých stanovách odhlasovali. Zákon jim v tomto případě žádná kritéria pro způsob svolání volné hromady nepředepisuje, pouze v ustanovení § 1200 odst. 2 písm. d) stanoví, že stanovy musí obsahovat způsob pro svolání valné hromady. Tyto stanovy způsob svolání valné hromady upravují, tedy nejsou v rozporu se zákonem.

Články VII.7 a VII.8 písm. g) a h) stanoví výčet výlučné působnosti shromáždění SVJ. S ohledem na obsáhlost této úpravy soud odkazuje na stanovy jejich znění článku VII.7 a VII.8. Ustanovení § 1208 písm. a) až i) stanoví výlučnou působnost shromáždění vlastníků bytových jednotek, a dále pod písm. i) zákon dává pravomoc shromáždění upravit rozhodování o dalších záležitostech určených stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění vyhradí k rozhodování. Soud podotýká, že tato úprava článku VII.7 a VII.8 obsahuje přepis působnosti shromáždění vlastníků uvedeného v § 1208 o.z. Tedy nutno konstatovat, že ani v této části nejsou stanovy v rozporu se zákonem.

Podle článku VII.10 stanov vlastník jednotky se zúčastňuje na shromáždění osobně nebo v zastoupení jiné osoby. Dále je v tomto článku upravena plná moc k zastupování, tedy forma plné moci a další kritéria pro účast na shromáždění vlastníků. Soud shledává, že tato úprava stanov žádným způsobem neoklešťuje práva jednotlivých vlastníků, nečiní další překážky k účasti na shromáždění vlastníků bytových jednotek, tedy ani v této části nejsou stanovy v rozporu se zákonem.

V článku VII.11 je stanovena povinnost statutárního orgánu zajistit písemné vyhotovení zápisu ze shromáždění SVJ, článek obsahuje i náležitosti, které musí zápis ze shromáždění vlastníků obsahovat, tato úprava stanov je podle názoru soudu dostatečně určitá a srozumitelná, přičemž zákon takto podrobnou úpravu zápisu ze shromáždění vlastníků neupravuje, proto ani v tomto případě nelze konstatovat, že by stanovy byly v rozporu se zákonem.

Podle článku VII.12 stanov každý vlastník jednotky má právo nahlížet do zápisu ze zasedání shromáždění. Tato úprava práva vlastníka bytové jednotky není v rozporu se zákonem, je deklarováno právo vlastníka na nahlížení do zápisu o shromáždění. Také v tomto případě nejsou stanovy v rozporu se zákonem. Podle článku IX.1 tento upravuje, že statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků. A podle článku IX.2, že předseda společenství vlastníků je volen shromážděním vlastníků. V této části stanovy nejsou v rozporu se zákonem, neboť z ustanovení § 1205 odst. 2 je zřejmé, že nejvyšším orgánem je shromáždění vlastníků a statutárním orgánem je výbor, ledaže stanovy určí, že statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků. Tedy právní úprava obsahuje varianty statutárního orgánu a záleží na vůli shromáždění vlastníků, kdo bude statutárním orgánem, zda předseda či výbor společenství. V tomto případě stanovy obsahují, že statutárním orgánem společenství je předseda SVJ, přičemž návrhovateli nevedl žádný důležitý důvod, proč by tomu tak být nemělo. Tedy pokud si společenství vybralo jednu z variant a vtělilo ji do svých stanov, nejsou tyto v rozporu se zákonem. Podle článku IX.5 toto ustanovení stanov obsahuje působnost předsedy společenství jako výkonného orgánu společenství, také v této části soud neshledal, že by působnost upravená ve stanovách byla v rozporu s jakýmkoliv ustanovením zákona. Zejména článek IX.5 písm. d) stanov, podle něhož předseda SVJ rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitostí, movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné výše 25tis. Kč, je věcí SVJ a konsenzu jednotlivých vlastníků při hlasování o stanovách, přičemž návrhovateli nevedl žádný rozumný či věcný argument, proč by takové omezení ve stanovách být nemělo. Diskuze nad tím, zda by ta hranice měla být 10 či méně tisíc, je nad rámec důležitého důvodu, pro který by měl soud vyslovit neplatnost této části stanov, tedy v tomto případě se nejedná o důležitý důvod pro zásah veřejné moci. Jestliže vlastníci bytových jednotek ve své většině souhlasili s tím, že předseda bude mít takovéto pravomoci, pak je věcí společenství vlastníků, aby tuto záležitost upravili a nejedná se o

důležitou záležitost, která by se dotýkala právního postavení jednotlivých vlastníků bytových jednotek, či by se dotýkala dispozice s nemovitostí, případně měnila nějakým způsobem charakter nemovitosti či užívání nemovitosti.

Článek XIII.2 určuje společné části domu a článek XIII.1, 2, 3, 4 upravuje pravidla pro užívání společných částí. Navrhovatel tvrdil, že úprava je v rozporu se zákonem, avšak neuvedl v kterých částech a s jakým konkrétním ustanovením zákona je tato úprava stanov v rozporu, proto je tato námitka navrhovatele nepřezkoumatelná. Ani tato ustanovení stanov soud neshledal v rozporu s kogentními ustanoveními zákona.

Důležitost důvodu je dle § 1209 odst. 1 OZ nutné vztáhnout k osobě navrhovatele i k ostatním vlastníkům jednotek a ke společenství samému. Navrhovatel musí míru důležitosti tvrdit a k tomu navrhnout důkazy.

Navrhovatel i přes několikerou výzvu soudu netvrdil důležitý důvod a neuvedl důkazy, které by tento důležitý důvod měly prokazovat. Námitky navrhovatele, které směřovaly proti rozporu stanov s kogentními ustanoveními zákona, zejména občanského zákoníku, soud považuje za nepřiléhavé, když většina z ustanovení občanského zákoníku, která navrhovatel uvedl, jsou dispozitivního charakteru, a proto se od nich lze odchyliť. U kogentních ustanovení zákona navrhovatel neuvedl, v čem odporují znění stanov přijatých dne 11.01.2016 zákonem. Důležitým důvodem tak nemůže být fakt, že některá práva a povinnosti stanovené zákonem, nejsou součástí stanov, neboť v takovém případě se použije zákonná úprava.

Neplatnost stanov soud neshledal, proto návrh navrhovatele zamítl.

Podle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přizná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. SVJ bylo ve věci plně úspěšné, proto má vůči navrhovateli právo na zaplacení nákladů řízení ve výši 15.288,80 Kč. Náhrada nákladů řízení SVJ se skládá z částky ve výši 10.000,- Kč (a to dle ustanovení § 9 odst. 3 písm. a/ vyhlášky č. 177/1996 Sb. [dále jen "vyhláška"]) ve spojení s ustanovením § 7 vyhlášky ve výši 2.500,- Kč za 1x úkon právní služby za převzetí a přípravu dle § 11 odst. 1 písm. a) vyhlášky, a ve výši 7.500,- Kč za 3x úkon právní služby za účasti u soudních jednání konaných dne 24.01.2017 a dne 23.02.2017 dle § 11 odst. 1 písm. g) vyhlášky), částky ve výši 1.200,- Kč za 4x režijní paušál ve výši 300,- Kč dle ustanovení § 13 odst. 3 vyhlášky, částky ve výši 1.435,40 Kč za jízdné z Rožnova pod Radhoštěm a zpět k soudním jednáním konaných dne 24.01.2017 a dne 23.02.2017, a to za použití osobního automobilu RZ: 5T2 8886, tov. zn. Ford S-MAX, při kombinované spotřebě 6,4 l/100 km, při cestě 2x 124 km, základní náhrady za 1 km jízdy (tzv. amortizaci) ve výši 3,90 Kč dle § 1 písm. b) vyhlášky č. 440/2016 Sb., a průměrné ceny pohonných hmot ve výši 29,50 Kč/l u benzínu automobilového 95 oktanů (tedy částku ve výši 967,20 Kč za amortizaci vozidla a částku ve výši 468,20 Kč za palivo) a částce ve výši 2.653,40 Kč za 21 % DPH z částky 12.635,40 Kč.



**P o u ě n í:** Proti tomuto usnesení **l z e** podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení prostřednictvím Krajského soudu v Ostravě k Vrchnímu soudu v Olomouci.

Krajský soud v Ostravě  
dne 23.02.2017

Za správnost vyhotovení:  
Monika Komárová

JUDr. Marcela Kernbachová  
samosoudkyně